



# **BEBAUUNGSPLAN** **AN DER RINGSTRAßE** **1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG** **Ortsgemeinde Hackenheim**

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

**BEGRÜNDUNG**

Stand: 14.02.2020



Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt  
Telefon: 06130 / 91969-0, Fax: 06130 / 91969-18  
e-mail: [info@doerhoefer-planung.de](mailto:info@doerhoefer-planung.de)  
internet: [www.doerhoefer-planung.de](http://www.doerhoefer-planung.de)

---

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Geltungsbereiches .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen.....</b>	<b>5</b>
4.1	Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen .....	5
4.2	Schutzgebiete.....	7
4.3	Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose.....	7
<b>5</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>8</b>
5.1	Versorgung.....	8
5.2	Entsorgung .....	8
5.3	Verkehr.....	9
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen.....	10
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	10
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	10
<b>7</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz.....</b>	<b>11</b>
9.1	Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.....	12
9.2	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	13
9.3	Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen.....	14
<b>10</b>	<b>Umsetzung der Planung.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz / Statistik .....</b>	<b>14</b>

### **Anlagenverzeichnis:**

#### Anlage 1:

BODENMECHANISCHES LABOR GUMM (2019): Geotechnischer und abfalltechnischer Untersuchungsbericht  
Nr. 190115 vom 03.04.2019. Laufersweiler.

#### Anlage 2:

GSB GBR SCHALLTECHNISCHE BERATUNGSBÜRO (2019): Ortsgemeinde Hackenheim Bebauungsplanänderung  
„An der Ringstraße“ Schalltechnisches Gutachten Bericht Nr.: 1885\_gut01. Sankt Wendel.

#### Anlage 3:

VIRIDITAS (2019): Ortsgemeinde Hackenheim Änderung des Bebauungsplans „An der Ringstraße“. Arten-  
schutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler.

## 1 Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die Ortsgemeinde Hackenheim (VG Bad Kreuznach, Kreis Bad Kreuznach) beabsichtigt im Innenbereich die Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „An der Ringstraße“, um der Nachfrage nach Bauland gerecht zu werden. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Kreuznacher Straße an und befindet sich zentral in der Ortsmitte. Der räumliche Geltungsbereich ist Gegenstand der nachstehenden Abbildung.



Abbildung 1: Orthofoto mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (Abbildung unmaßstäblich). (Quelle der Grundlage: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung RLP)

Dieser zunächst von privater Seite angeregte Änderungswunsch entspricht in vollem Umfang dem kommunalen Willen, da

- durch diese relativ geringfügige Erweiterung der durch Wohnnutzung geprägten Fläche keine nennenswerte städtebauliche bzw. ortsbildästhetische Beeinträchtigungen oder gar bodenrechtliche Spannungen zu erwarten sind,
- durch diese Erweiterung den nach § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung „insbesondere zu berücksichtigenden Belangen“
  2. „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (...) sowie die Bevölkerungsentwicklung“ und
  3. „die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, (...)“ und
  4. „die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Orts- teile“,
- sowie den in der Gesamtabwägung auch zu berücksichtigenden privaten Belangen von Grundstückseigentümern und Bauwilligen besser Rechnung getragen werden kann,
- der potenzielle Eingriff in Folge der Änderung aus naturschutzfachlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung ist, und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die gegen die Änderung sprechen.

## **2 Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss**

Da der Bebauungsplan für eine Nachverdichtung eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, kann der Bebauungsplan im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die dazu erforderlichen Voraussetzungen sind in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt. Diese sind gewährleistet, da

- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten) bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten diese Vorgaben ausdrücklich auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans und somit für den vorliegenden Fall. In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist ebenfalls nicht anzuwenden.

## **3 Beschreibung des Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das gesamte Flurstück 72/1, das Flurstück 69/3 und teilweise die Flurstücke 66/1 und 67/1 der Gemarkung Hackenheim. Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:500.

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2.810 m<sup>2</sup> auf. Die Fläche wird im Osten durch die Kreuznacher Straße, im Süden, Westen und Norden durch die vorhandene Bebauung begrenzt. Der Geltungsbereich stellt sich zentral überwiegend als Gartenbaubrache dar. Auf der südöstlichen Parzelle 69/2 steht ein Gewächshaus der ansässigen Gärtnerei, welches für das Vorhaben abgerissen werden muss. Unmittelbar nördlich der Gewächshäuser ist eine Pioniervegetation mit starkem Gehölzaufwuchs zu finden. Im Osten wird der Geltungsbereich durch die Privatgärten den südlich gelegenen Wohnhäusern geprägt. Südlich des Plangebiets sind überwiegend Gebäude mit älterer Bausubstanz ansässig, im Gegensatz dazu liegen im Norden Gebäude mit jüngerer Bausubstanz und teilweise strukturreichen Gärten.

Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch eine vorhandene Bebauung begrenzt. Im Süden sind eine Gärtnerei und Weingüter mit ihren Bestandgebäuden/hallen in kurzer Entfernung zum Geltungsbereich. Im Osten grenzt die Kreuznacher Straße an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer Hanglage. Gemäß den Angaben des Vermessers ist ein Höhenunterschied von ca. 1,5 m bis zu 5 m – Nord nach Süd – innerhalb der Flächen des Geltungsbereichs vorhanden.

## 4 Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

### 4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

- **Regionalplanung: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, in Kraft getreten am 23.11.2015):**

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind keine regionalplanerische Vorrang- und Vorbehaltsgebiete betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich für „Siedlungsfläche Wohnen“.

Hackenheim ist eine Gemeinde ohne besondere Funktionszuweisung im RROP und somit eine Eigenentwicklungsgemeinde. Gemäß dem Grundsatz G 13 des RROP (Kap. 2.2.1) sollen Gemeinden mit Eigenentwicklung „unter Beachtung einer landschaftsgerechten Ortsgestaltung und der Bewahrung der nachhaltigen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

- Wohnungen für den örtlichen Bedarf bereitstellen,
- die Voraussetzungen für die Sicherung und Erweiterung ortsansässiger Betriebe schaffen,
- die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs planerisch ermöglichen,
- die Bedingungen für Erholung, kulturelle Betätigung und das Leben in der Gemeinschaft verbessern“.

Die Eigenentwicklung soll sich an begründeten Entwicklungschancen der Gemeinde im Siedlungszusammenhang orientieren, sie darf jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der besonderen Funktionen anderer Gemeinden oder der Umwelt führen. Der Eigenbedarf soll den zugewiesenen Grundwert von zwei Wohneinheiten/1.000 Einwohner und Jahr bei Eigenentwicklungsgemeinden nicht überschreiten.

- **Flächennutzungsplanung:**

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich teilweise als Wohnbaufläche und größtenteils als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

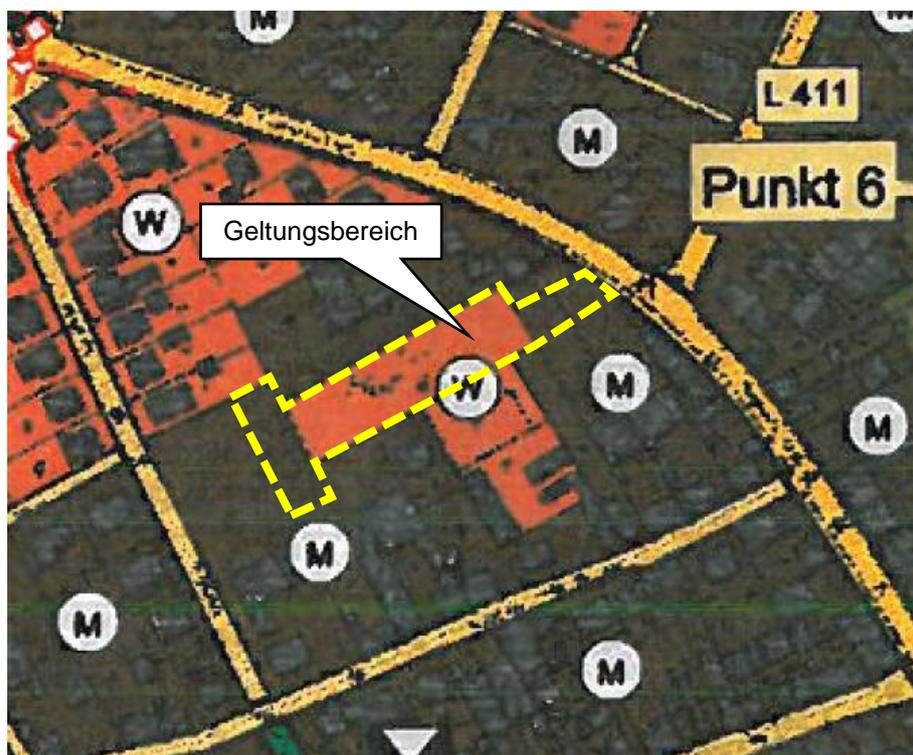


Abbildung 2: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

- **Bebauungsplanung:**

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan „An der Ringstraße“ stellt die Flächen derzeit im Westen (Flurstück 72/1) als Dorfgebiete dar und die angrenzenden Flächen im Osten (Flurstücke 69/3, 66/1, 67/1) als Allgemeine Wohngebiete dar. Hierbei geltend ist die BauNVO 1990. Das Maß der baulichen Nutzung wurde mit GRZ 0,35 und maximal einem Vollgeschoss in offener Bauweise festgesetzt. Es sind im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans nur Einzelhäuser zulässig. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine max. Firsthöhe (FH) von 7,50 m begrenzt (gemessen von Höchstem Firstpunkt bis OK Erdgeschoss Fertigfußboden). Die Hauptfirstausrichtungen sind entsprechend der Planzeichnung festgelegt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden zunächst für den zu ändernden Bereich der neuen Planung 16 Bäume zum Pflanzen festgesetzt. Die verbleibenden Grundstücksflächen sind als nicht überbaubare festgesetzt.

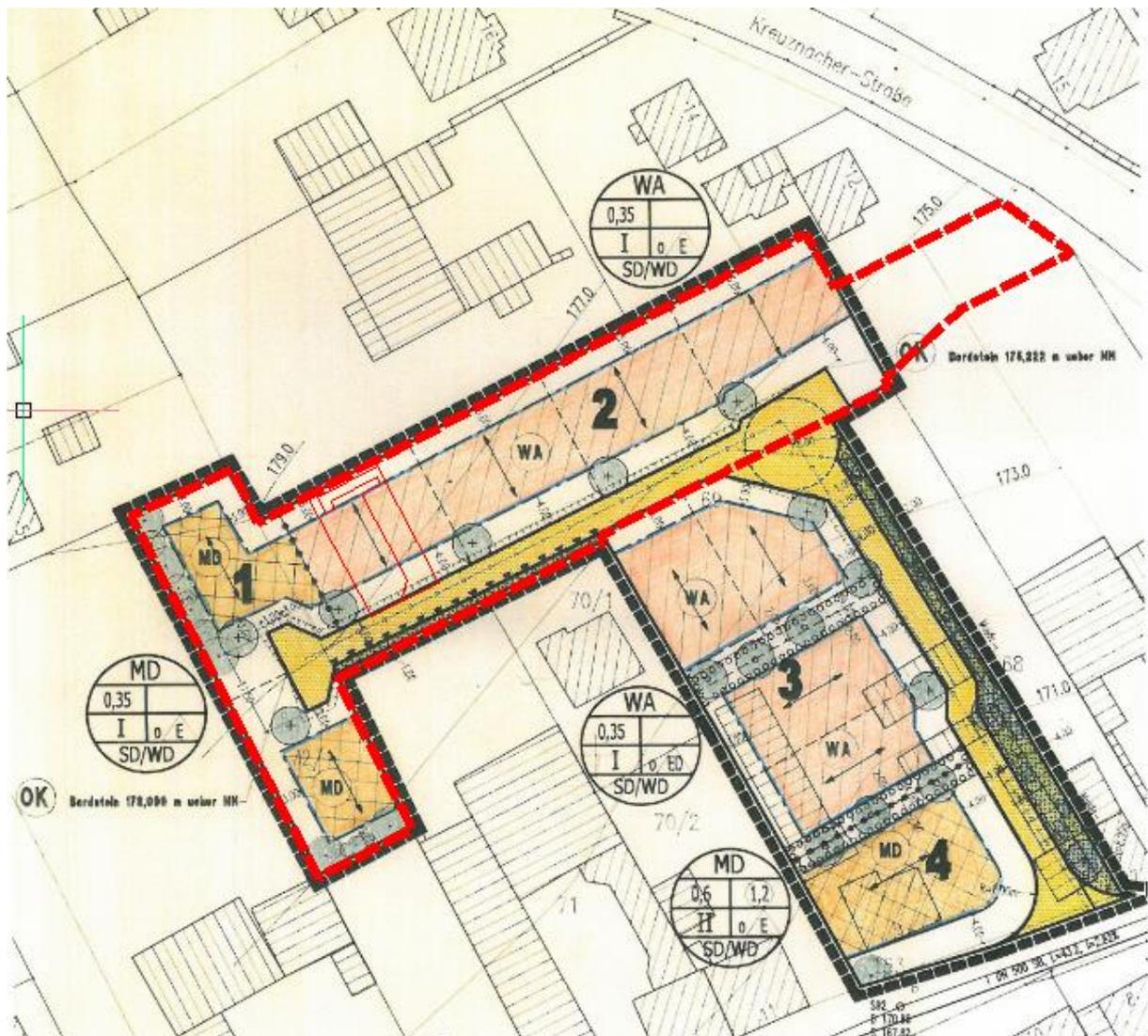


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „An der Ringstraße“ mit Darstellung des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bebauungsplanänderung und -ergänzung (rote Strichlinie)

## 4.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet beinhaltet und berührt keine Schutzgebiete im Sinne der §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sowie keine Wasserschutzgebiete.

## 4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- Baugrund / Boden**

Die Aussagen des geotechnischen und abfalltechnischen Untersuchungsberichts zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers, zum Straßen-, Kanal- und Rohrleitungsbau, zu Erdarbeiten etc. sowie die ergänzenden Hinweise und Empfehlungen zur allgemeinen Bebaubarkeit sind zu beachten (siehe Anlage 1).

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschungsgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau nicht verzeichnet.

- Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Der chemisch-analytische Befund der Bodenmischproben MP 1 und MP 2 sowie maßgebende Parameter gemäß TR LAGA Boden 2004 / Leitfaden Bauabfälle Rheinland-Pfalz 2007 / DepV 2017 und abfalltechnische Einstufung ist Gegenstand der nachstehender Tabelle:

Probenbezeichnung	Analysenbefund Feststoff		Analysenbefund Eluat		Deponieklasse (DK)	Gesamteinstufung
	LAGA-Einstufung	Maßgebender Parameter	LAGA-Einstufung	maßgebender Parameter		
MP 1	Z 1	TOC 1,5 M-%	Z 0	-	DK II <sup>1)</sup> [TOC und GV]	<b>Z 1, DK II <sup>1)</sup></b>
MP 2	Z 0	-	Z 0	-	DK 0 <sup>1)</sup>	<b>Z 0, DK 0 <sup>1)</sup></b>

MP = Mischprobe  
Kapitel 5

TOC: Gesamtmenge organischer Kohlenstoff

Fußnote <sup>1)</sup> = Erklärung siehe

Tabelle 1: chemisch-analytischer Befund (Quelle: Bodenmechanisches Labor Gumm, 2019, S.13)

- Radonprognose**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem gemäß der Radonprognosekarte des Landesamtes für Geologie und Bergbau ein lokal hohes (>100 kBq/m<sup>3</sup>) Radonpotential bekannt ist bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Es wird daher eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden. Sollten hierbei tatsächlich erhöhte Werte (über 100 kBq/m<sup>3</sup>) festgestellt werden, wird geraten, bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um den Eintritt des Radons in das Gebäude weitgehend zu verhindern. Weiterführende Ausführungen werden unter dem Unterpunkt „Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen getroffen auf die hiermit verwiesen wird.

## **5 Erschließung**

Die Erschließung des Geltungsbereiches mit allen erforderlichen Leitungen für Ver- und Entsorgungsanlagen kann durch die Lage am Ortsrand durch Erweiterungen des Netzes gesichert werden.

### **5.1 Versorgung**

- **Trinkwasser**

Die Versorgung mit Wasser wird durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes durch die Stadtwerke Bad Kreuznach gewährleistet.

- **Elektrizität**

Das Baugebiet wird hoch- oder niederspannungsseitig über Frei- oder Erdkabelleitungen vom örtlichen Stromversorger mit elektrischer Energie versorgt.

- **Kommunikationsmedien**

Die fernmeldetechnische Versorgung ist durch die Verlegung der entsprechenden Telekommunikationsanlagen herzustellen, die problemlos an das bestehende Netz angebunden werden können.

### **5.2 Entsorgung**

- **Oberflächenwasserbewirtschaftung**

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge soll möglichst gering gehalten werden. Es wird ausdrücklich empfohlen, die Menge des von den Dach-, Terrassen- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen zu minimieren.

*„Der angetroffene Untergrund ist nach derzeitigem Kenntnisstand in allen untersuchten Bereichen des Bauvorhabens für die Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers nicht geeignet. Aufgrund der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit der sowohl im Untergrund befindlichen Böden, als auch der nahe an der Geländeoberkante anstehenden Schluffböden wird von einer möglichen Versickerung auf dem Gelände abgeraten“ (Bodenmechanisches Labor Gumm, 2019, S. 21).*

Nach Auskunft der Verbandsgemeindewerke besteht die Möglichkeit, die Entwässerung in die Kanalisation der Kreuznacher Str. einzuleiten. Für die Einleitung in die Kanalisation ist ein Trennsystem für die Leitungen bis zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Schmutzwasser kann ohne Einleitbeschränkung in die Kanalisation eingeleitet werden. Regenwasser hingegen hat eine Einleitbeschränkung. Die hierbei zulässige Einleitung wird auf 5% der Gesamtversiegelung gerechnet. Das heißt, dass bei einer Grundstücksgröße von 2.775 m<sup>2</sup> und einer angenommenen Regenspende R<sub>5,2</sub> = 205,7 l/(s\*ha) dürfen Q<sub>r</sub> = 2,85 l/s in den Kanal eingeleitet werden. Alle darüber hinaus entstehenden Regenmengen werden über ein unterirdisches Rückhaltesystem gedrosselt.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Das häusliche Schmutzwasser wird der kommunalen Kanalisation mit Anschluss an die Kläranlage zugeführt. Anbindungsmöglichkeiten an das Ortsnetz sind über Leitungen in der Kreuznacher Straße gewährleistet.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Auf Grund fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge an der Stichstraße wird an der Einmündung zur Kreuznacher Straße innerhalb der privaten Verkehrsfläche eine Müllbehältersammelstelle errichtet.

### **5.3 Verkehr**

Durch die direkte Lage an der Kreuznacher Straße ist Geltungsbereich an das örtliche Straßensystem angeschlossen. Die Detailplanung für den Anschluss an die Kreuznacher Straße erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität. Mit Schreiben vom 06.11.2019 wurde der Detailplanung im Grunde zugestimmt. Als verkehrstechnische Maßnahme erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit für den auf die L 412 ausfahrenden Verkehr die Aufstellung eines Verkehrsspiegels.

Durch die Festsetzung der privaten Straßenverkehrsflächen wird die Erschließung und somit auch die Zufahrt und Anbindung zu den einzelnen Wohnanlagen gesichert. Durch die Straßenbreite von 4,1 m bis max. 7,4 m wird ein beidseitiger Verkehr ermöglicht. Im Westen des Bebauungsplanes endet die private Straßenverkehrsfläche mit einer Verbreiterung auf 11,5 m x 8,6 m und schafft somit eine Wendemöglichkeit für die Anwohner.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um den Bedarf an Wohnbauland in diesem innerörtlichen, erschlossenen und von umgebender Mischbebauung geprägten Bereich zu decken.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO können die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausdrücklich nur ausnahmsweise, im Einvernehmen mit der Gemeinde, zugelassen werden. Damit möchte der Planungsträger einzelfallbezogene Entscheidungen (auf Grundlage differenzierterer und daher im Hinblick auf die städtebauliche Angemessenheit besser zu beurteilender Fachplanungen) treffen können und seine Steuerungsmöglichkeiten wahren.

Es werden keine weiteren Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe; Tankstellen) zugelassen, um das Wohnen und die übrigen in einem WA allgemein zulässigen Nutzungen in den Vordergrund zu stellen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grund- (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt. Um den gemäß § 1a BauGB entsprechenden Innenentwicklungspotenziale und der optimalen Ausnutzung dieser Fläche zu Wohnzwecken und damit zur bau-gesetzlich gebotenen Minimierung des Flächenverbrauches an anderer Stelle nachzukommen, wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein WA von 0,4 und demzufolge für die angestrebte zweigeschossige Bebauung eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

Trotz der daraus resultierenden höheren Versiegelbarkeit im Geltungsbereich dient die Erhöhung der GRZ im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan indirekt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen Verdichtung der Wohnbauflächenbedarf an dieser von umgebender Bebauung geprägten Flächen befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für bauliche Entwicklungen in Ortsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für die Bauherren möglichst wenig eingeschränkt werden.

Die gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen wie Terrassen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 soll eine optimalen Ausnutzung der vorhandenen Flächen zum Wohnzweck und eine Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale gemäß § 1a BauGB gewährleisten.

#### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß auf II festgesetzt. Dies entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, passt sich jedoch dem Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung an und führt zu einer optimalen Ausnutzung der Flächen.

### **Maximale Gebäudehöhe (GH) / Maximale Wandhöhe (WH)**

Um sicher zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, die städtebaulich erwünschte maximale Höhe der baulichen Anlagen festzusetzen. Die städtebauliche Integration ist mit der Festsetzung der Geschossigkeit nicht zu erreichen, da die bauordnungsrechtlichen Spielräume bei der Definition von Vollgeschossen und anderen Geschossen es einem Bauherrn erlauben, durch eine geschickte Ausnutzung dieser Grenzen (v. a. bei Keller- und Dach- bzw. Staffelgeschossen) tatsächlich mehr Geschosse und somit auch deutlich höher zu bauen. Die Festsetzung der Gesamthöhe der Baukörper (GH) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten. Die Bemessungen sichern andererseits aber auch eine gute Ausnutzung der Flächen bei Nutzung auf mehreren Ebenen. Die Festsetzung der Wandhöhe (WH) soll dazu dienen, eine weitgehend homogene Struktur hinsichtlich der außenwirksamen Gebäudeproportionen zu erzielen.

Dabei hat Planungsträger auf Grundlage einer konkreten Planung eine absolute Höhe über NN gewählt, was im Einzelfall einer Gebäudehöhe von **10,9 m** sowie einer Wandhöhe von **6,5 m** entspricht. Durch die Trennung der Grundstücke mittels einer Trennlinie zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, werden unterschiedliche Höchstmaße für die einzelnen Teilflächen festgelegt. Dadurch lässt sich eine höhengestaffelte Bebauung erreichen, welche sich dem Charakter des Ortsbildes und der näheren Umgebung anpasst.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Baugrundstücke / Nebenanlagen und Garagen**

Zur Gewährleistung einer möglichst guten Ausnutzung der überbaubaren Flächen zu Wohnzwecken wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Zur Vermeidung einer baulichen Anlage länger als 50 m – wie bei der offenen Bauweise möglich (beschränkt allerdings auf maximal 80 m) – wird eine abweichende Bauweise für den Geltungsbereich festgesetzt. Durch die abweichende Bauweise wird ebenfalls ein seitlicher Abstand zum Nachbargebäude gegeben, um eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen. Dies ist auch aus ortsbildästhetischen Gründen vertretbar, da sich die Bebauung der Umgebung anpasst.

Aufgrund einer vorliegenden konkreten Planung sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Aufgrund des zu hohen zu erwartenden Verkehrsaufkommens welches durch Hausgruppen entstehen würde, sind diese nicht zulässig. Des Weiteren gelten die Vorschriften der BauNVO.

### **6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Die Beschränkung auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude (d. h. 2 Wohnungen pro Einzelhaus sowie auf 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte bzw. pro Haus einer Hausgruppe) dient einer angemessenen Auslastung des Wohngebietes, bei gleichzeitiger Sicherung der gesunden Wohnverhältnisse. Sie erfolgt unter Berücksichtigung der infrastrukturellen Bedingungen und der zu erwartenden bzw. zu begrenzenden Belastung durch den Kfz - Verkehr.

Da die maximale Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur gebäude-, nicht aber grundstücksbezogen festgesetzt werden kann und eine Doppelhaushälfte auf eigenem Grundstück als eigenständiges Wohngebäude anzusehen ist, wird für diese explizit – im Gegensatz zum 'reinen' Einzelhaus – eine Beschränkung auf 1 Wohnung festgesetzt. Somit soll gerade dem Missverständnis vorgebeugt werden, dass in einem Doppelhaus 4 Wohneinheiten möglich sein könnten, was hier aus infrastrukturellen Gründen nicht erwünscht ist.

### **6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Eine Grünfläche neben der Planstraßen am Nordostrand des Plangebietes dient als Verkehrsbegleitgrün. Die konkrete Ausgestaltung der Flächen möchte sich der Planungsträger noch offenhalten, sodass – bis auf die vorgegebene Pflanzung eines Baumes – noch keine Maßnahmen festgesetzt werden.

Der textlich und zeichnerisch festgesetzte Baum gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB soll unter anderem dazu beitragen, dass - trotz des Zieles der Nachverdichtung dieses Innenbereiches – ein gewisser Durchgrünungsgrad erzielt wird. Damit sollen die bekannten daraus resultierenden ortsbildästhetischen und lokalklimatischen Gunstwirkungen erzielt werden, welche nicht nur den künftigen Nutzern, sondern auch weiteren Teilen der umgebenden Bestandsbebauung zugutekommt.

## **7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Es sind gestalterische Festsetzungen zur Dachform von Hauptgebäuden erfolgt. Zulässig sind gemäß der Bestandsituation Walmdächer. Generell ist jedoch – unabhängig von den vorgenannten Restriktionen – die Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien zulässig, wobei jedoch die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen. Der Einbau eines wasserdurchlässigen Bodenbelags wird empfohlen, um eine zusätzliche Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser zu gewährleisten.

Auch die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen sollen nachteilige Wirkungen von regionaluntypischen, zum dörflichen Charakter nicht passenden oder unmaßstäblichen Mauern, Zäunen oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein verhindern. Für Einfriedungen und deren seitlichen Abstand zu den Grundstücksgrenzen gelten die Vorgaben der LBauO.

## **8 Immissionsschutz**

In einem vom Planungsträger beauftragten schalltechnischen Gutachten wurden Aussagen zum erforderlichen Lärmschutz der Wohnbebauung auf Grund des Verkehrslärms der Kreuznacher Straße getroffen. Das Gutachten – auf das hiermit verwiesen wird – ist als Anlage 2 Bestandteil der Begründung. Die Untersuchungen ergaben eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005:

- Im Tagzeitzeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) um bis zu 15 dB(A)
- Im Nachtzeitzeitraum (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) um bis zu 15 dB(A)

Aus gutachterlicher Sicht stehen aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne eines Neubaus eines Lärmschutzwalls an der Kreuznacher Straße nicht im Verhältnis zum erreichten Schutzziel. Darüber hinaus würde eine Schallschutzwand das ortsbildästhetische Gesamtbild der Gemeinde Hackenheim stark beeinträchtigen. Daher werden die vom Gutachter vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen mit Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen und Fenstern sowie schallgedämpfte Belüftungsvorrichtungen zur Erzielung der gesunden Wohnverhältnissen im Bebauungsplan festsetzt.

Zur Gewährleistung des Schallschutzes des ersten Bauplatzes, im Osten nahe der Kreuznacher Straße werden neben den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen der Außenbauteile auch das Einbauen von schallgedämmten Lüftern oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art in den Schlaf und Kinderzimmern erforderlich, um eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster sicherzustellen.

## **9 Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz**

Bei der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um einen Bebauungsplan, der die Einbeziehung von Innenbereichsflächen gemäß § 13a BauGB planungsrechtlich sichern soll und im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Eine Umweltprüfung und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind deshalb nicht erforderlich. Die berührten Umwelt- und Naturschutzbelange sind dennoch bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zu beachten und werden nachfolgend schutzgutbezogen betrachtet.

## **9.1 Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter**

### **Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, die durch die neue wohnbauliche Nutzung entstehen, sind auf Grund der Größe des geplanten Baugebietes mit maximal sechs Baugrundstücken von untergeordnetem Maße und entspricht dem normalen Maß, das bei jeder Umnutzung bzw. Nachverdichtung der Ortslage in der unmittelbar betroffenen Nachbarschaft auftritt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz lassen sich erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Menschen insbesondere der menschlichen Gesundheit ausschließen.

### **Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich stellt sich zentral überwiegend als Gartenbaubrache mit einem Gewächshaus als Bestandgebäude dar. Vereinzelt kommen nördlicher der Gewächshäuser und am westlichen Rand Bäume vor.

Da sich der Geltungsbereich innerhalb einer geschlossenen Ortschaft befindet und generell eine geringe Bedeutung im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz besitzt, ist in diesem Sinne dem Plangebiet eine untergeordnete Rolle zuzuschreiben. Die Biotope innerhalb des Geltungsbereiches gehen im Zuge der Realisierung des Wohngebietes dauerhaft verloren. Hinsichtlich des Schutzgutes Tiere und der biologischen Vielfalt weist die Fläche aufgrund der Lage ebenfalls eine vergleichsweise untergeordnete Bedeutung auf. Zur Beurteilung wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Büros viriditas eingeholt, die als Anlage 3 Gegenstand der vorliegenden Begründung ist auf die hiermit verwiesen wird.

Aus gutachterlicher Sicht ergibt sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans kein artenschutzrechtliches Konfliktpotential. Als streng geschützte Arten wurde lediglich der Turmfalke, der Schwarzmilan und der Mäusebussard als Nahrungsgast erfasst, auch die in der Roten Liste geführten Vogelarten Bluthänfling, Haussperling, Mehl- und Rauchschnalbe sowie Star nutzen das Gebiet lediglich zur Nahrungssuche. „Keine dieser Arten brütet innerhalb des Vorhabensbereichs.“ (viriditas 2019)

Die Fläche liegt außerhalb des Potentialraums des Feldhamsters und bietet darüber hinaus keine geeigneten Habitatbedingungen für die Zauneidechse. Auch für die Artengruppe der Fledermäuse wird der Geltungsbereich hauptsächlich als Jagdhabitat genutzt.

Durchführungen zum Artenschutz – mit Ausnahme der gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohnehin geltenden Rodung von Gehölzen im Winterhalbjahr; dies gilt aus fachgutachterlicher Sicht auch für die Beseitigung von Gras-Kraut-Beständen – sind aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände lassen sich gemäß den Ergebnissen des Fachgutachtens ausschließen.

Über die beschriebenen Auswirkungen auf die Vegetation und die Tierwelt ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der Biodiversität im Plangebiet als vergleichsweise gering zu bezeichnen. Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt in den Strukturen der näheren und weiteren Umgebung sind angesichts der Größe und der Lage des Plangebietes im Hinblick auf Austauschbeziehungen nicht zu erwarten.

„Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG realisierbar.“ (viriditas 2019)

### **Schutzgüter Boden / Wasser / Klima/Luft**

Maßgeblicher Wirkfaktor für die Schutzgüter ist die planungsrechtlich ermöglichte Überbauung von Grund und Boden. Die resultierende Versiegelung des Allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 und der gemäß Festsetzung beschränkten Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,7. Somit ergibt sich eine Neuversiegelung von:

$2.040 \text{ m}^2 \text{ (WA)} \times 0,7 \text{ (0,4 GRZ + 0,3 Überschreitung durch Nebenanlagen)} \approx 1.428 \text{ m}^2 + \text{Straßenverkehrsfläche} \approx 710 \text{ m}^2 = 2.138 \text{ m}^2$

Dieser Neuversiegelung ist jedoch die bereits planungsrechtlich mögliche Versiegelung durch bauliche Anlagen einschließlich Überschreitungen durch Nebenanlagen (bis GRZ 0,6) des Dorf- bzw. Wohngebietes von  $2.095 \text{ m}^2 \text{ (MD+WA)} \times 0,6 \text{ (GRZ + Überschreitung)} \approx 1.260 \text{ m}^2$  sowie die Straßenverkehrsfläche von ca.  $375 \text{ m}^2$  – in der Summe  $1.635 \text{ m}^2$  – gegenüberzustellen.

Somit erhöht sich de facto die planungsrechtlich mögliche Neuversiegelung um ca. 500 m<sup>2</sup>.

Auf diesen Flächen kommt es zu einem Verlust der Bodenfunktionen und somit zu einer Verschärfung des Wasserabflusses.

Durch den Verlust der einzelnen Gehölze und wiesenartigen Beständen mit ihrer lokalklimatischen Gunstwirkung, wie beispielsweise der Frischluftproduktion kann durch die mögliche Neuversiegelung eine Erhöhung der Wärmebelastung bewirkt werden. Unter Zugrundelegung der Lage im Innenbereich einer Ortsgemeinde sind die Auswirkungen auf das Kleinklima oder die Durchlüftungssituation als nicht erheblich zu bewerten.

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### **Schutzgut Landschaft**

Der Geltungsbereich ist durch die isolierte Lage im Innenbereich geprägt. Das Plangebiet ist umgeben von bereits bestehender Bebauung, lediglich am Ostrand grenzt der Bereich an die Kreuznacher Straße an. Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist kein Verlust landschafts- bzw. ortsbildprägenden Strukturen verbunden. Grundsätzlich ist durch die getroffenen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine ortsbildgerechte Eingliederung zu erwarten.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bau- oder Bodendenkmale sind gemäß der Denkmalliste des Kreises Bad Kreuznach nicht gelistet. Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

### **Wechselwirkungen**

Zusätzliche Wechselwirkungen – über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern genannten Beeinträchtigungen hinaus – sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung.

## **9.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen**

### **Minimierung des Versiegelungsgrades**

- Beschränkung der gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO zulässigen Überschreitung der überbaubaren Grundfläche auf 0,7.

### **Minimierung der potenziellen Beeinträchtigungen für die Fauna durch die jahreszeitliche Beschränkung von Maßnahmen**

- Durchführung von Rodungsarbeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres.

### **Maßnahmen zur Minderung der lokalklimatischen Beeinträchtigungen**

- Förderung der Durchlüftung durch Beschränkung der Baudichte mittels Festsetzung der abweichenden Bauweise

### **Sonstige Maßnahmen zur Minderung der ortsbildästhetischen Beeinträchtigungen**

- Begrenzung der Gebäudehöhe und der Überschreitung des Firstes durch Schornsteine, Antennen und sonstige Signal empfangende Anlagen
- Restriktive Festsetzungen zu Einfriedungen zur Vermeidung unpassender Außenwirkungen in den öffentlichen Raum
- Ausschluss greller Fassaden und Außenwände zur Wahrung des diesbezüglich noch harmonischen Erscheinungsbildes der näheren Umgebung mit seiner bestehenden Bebauung

### **9.3 Abweichung von den naturschutzfachlichen Zielvorstellungen**

Gemäß § 9 Abs. 5 BNatSchG sind "in Planungen und Verwaltungsverfahren (...) die Inhalte der Landschaftsplanung zu berücksichtigen. (...). Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung in den Entscheidungen nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies zu begründen".

Im vorliegenden Fall sind in der Landschaftsplanung für den Geltungsbereich im Flächennutzungsplan keine flächenspezifischen Zielvorstellungen vorgegeben worden. Lediglich die allgemeinen Ziele der Landschaftsplanung (wie z. B. das einer möglichst starken Durchgrünung von Bauflächen, der Minderung des Versiegelungsgrades aus ökologischen Gründen etc.) sind daher hier gültig.

Im Plangebiet sind es vorwiegend die städtebaulichen bzw. siedlungsstrukturellen Belange, denen eine Priorität gegenüber denen des Natur- bzw. Umweltschutzes eingeräumt werden. Insbesondere die Schaffung von Wohnbauland – als zentrales Ziel der Bauungsplanung – weist an diesem bereits erschlossenen, an ein Baugebiet angrenzenden Standort ein hohes Gewicht auf. Bei einem Verzicht auf die Inanspruchnahme dieser Fläche müssten diese Bauflächen an anderer Stelle im Randbereich des Gemeindegebietes entwickelt werden.

## **10 Umsetzung der Planung**

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bauungsplanes befindet sich im Privateigentum.

Bodenordnende Maßnahmen sind erforderlich. Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bauungsplans keine Kosten. Die Kostentragung für die Realisierung des Vorhabens verbleibt beim Grundstückseigentümer; Einzelheiten werden vertraglich geregelt.

## **11 Flächenbilanz / Statistik**

Der Bauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

Allgemeines Wohngebiet:	2.040 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche:	710 m <sup>2</sup>
Grünfläche	60 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Geltungsbereich:	2.810 m <sup>2</sup>